

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 08. August 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 09. August 2023)

zum Thema:

Unterstützung des Senats für die Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts in Berlin

und **Antwort** vom 21. August 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. August 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 16 344
vom 8. August 2023

über Unterstützung des Senats für die Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts in Berlin

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung der Abgeordneten:

Laut dem Haushaltsplan 2022/2023 sind gemäß der verbindlichen Erläuterung von Titel 88401 „Zuführung an das Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA)“ 70 Millionen Euro für die Ausübung von Vorkaufsrechten nach § 24 BauGB, bzw. für sonstige Grundstückserwerbe und Kapitalzuführungen an städtische Wohnungsbau-gesellschaften vorgesehen. Laut aktuellen Presseberichten (siehe Tagesspiegel vom 3. August 2023) gibt die Senatsverwaltung für Finanzen vor, dass davon 20,1 Millionen bereits verausgabt und 49,9 Millionen „in Form von weiteren Finanzierungszusagen bzw. geplanten Finanzierungszusagen gebunden“ seien.

Frage 1:

Für welche Projekte bzw. Objekte wurden die 20,1 Millionen Euro aus genanntem Haushaltstitel verausgabt? (Bitte einzeln aufschlüsseln nach Objekt, Empfänger*in und Zuwendungshöhe bzw. Art der Zuwendung – Zuschuss oder Darlehen)

Antwort zu 1:

Von den 20,1 Millionen Euro hat die Senatsverwaltung für Finanzen für insgesamt sieben rechtskräftig ausgeübte Vorkaufsrechtsfälle gemäß § 24 BauGB Mittel in Höhe von insgesamt rund 6,4 Millionen Euro an die landeseigenen Wohnungsunternehmen sowie Genossenschaften ausgezahlt.

Weiterhin wurden für fünf Vorkaufsrechtsausübungen gemäß § 25 BauGB insgesamt 12,3 Millionen Euro ausgezahlt. Des Weiteren sind für zwei vertragliche Vorkaufsrechtsausübungen 0,5 Millionen Euro sowie für fünf sonstige Erwerbe 0,9 Millionen Euro verauslagt worden.

Vermögensgeschäfte unterliegen stets der Vertraulichkeit und werden auch in den parlamentarischen Gremien im vertraulichen Teil behandelt. Die Vertraulichkeit dient der Wahrung von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen und dem Schutz privater Daten Dritter. Detaillierte Auskünfte über einzelne Vermögensgeschäfte können deshalb nicht im Rahmen schriftlicher Anfragen gegeben werden.

Frage 2:

Für welche Projekte bzw. Objekte sind 49,9 Millionen Euro aus genanntem Haushaltstitel gebunden? (Bitte aufschlüsseln nach Projekt, Empfänger*in und Höhe bzw. Art der Zuwendung – Zuschuss oder Darlehen)

Antwort zu 2:

Von den 49,9 Millionen Euro hat die Senatsverwaltung für Finanzen an die landeseigenen Wohnungsunternehmen insgesamt 17 Millionen Euro für die Ausübung von Vorkaufsrechten gemäß § 24 BauGB sowie für weitere Ankäufe als Zuführungen zugesagt. Zudem sind Zusagen in Höhe von 6,6 Millionen Euro an die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften für Neubauvorhaben eingeplant.

Weiterhin wurden € 1,1 Millionen Euro von den 49,9 Millionen für die Vorkaufsrechtsausübung gemäß § 25 BauGB festgelegt und 25,2 Millionen Euro für Direktankäufe und Schlüsselgrundstücke in Gebieten mit Vorkaufsrechtsverordnung bzw. im Zusammenhang mit städtebaulichen Maßnahmen (darin enthalten sind 5 Millionen Euro zusätzlichen Finanzierungsbedarfs wegen gestiegener Bodenpreise, da Verhandlungen solcher Grundstücksgeschäfte komplex und langwierig sind).

Hinsichtlich detaillierterer Auskünfte wird auf die Antwort zu Frage 1 verwiesen.

Frage 3:

Für welche Objekte haben landeseigene Wohnungsunternehmen seit 2021 jeweils einen Zuschuss zum Verkaufspreis erhalten? (Bitte jeweils einzeln aufschlüsseln nach Objekt, LWU, und Anteil an Erwerbskosten als Prozentangabe).

Antwort zu 3:

Seit 2021 hat die Senatsverwaltung für Finanzen den landeseigenen Wohnungsunternehmen für insgesamt neun rechtskräftig ausgeübte Vorkaufsrechte eine Zuführung in Höhe von insgesamt rund 8,47 Millionen Euro ausgezahlt. Die Zuführung lag pro Ausübungsfall im Durchschnitt bei etwa 18,4% des Kaufpreises.

Hinsichtlich detaillierterer Auskünfte wird auf die Antwort zu Frage 1 verwiesen.

Frage 4:

Wie viele Objekte wurden durch das kommunale Vorkaufsrecht seit November 2021 erworben? (Bitte einzeln aufschlüsseln nach Objekt und Käufer*in (LWU oder Genossenschaft)).

Antwort zu 4:

Bezogen auf das Vorkaufsrecht in sozialen Erhaltungsgebieten (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB) wurde seit November 2021 kein Vorkaufsrecht ausgeübt.

Frage 5:

Wie plant der Senat, in den betroffenen Fällen (Weichselstraße 52 und Hermannstraße 123) aktiv zu werden und den Verkauf der Gebäude an die rendite-orientierte Immobilien GmbH Hansereal abzuwenden?

Antwort zu 5:

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen steht in engem Kontakt mit dem Bezirksamt Neukölln und unterstützt vielfältig, insbesondere mit juristischer Expertise. Bei beiden Fällen müssen gemeinsam weitere rechtliche, sachliche und wirtschaftliche Fragen geprüft werden. Da seit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.11.2021 (BVerwG 4 C 1.20) in sozialen Erhaltungsgebieten nunmehr für die Ausübung des Vorkaufsrechts nur noch insbesondere Grundstücke mit Missständen oder Mängeln gem. § 177 Abs. 2, Abs. 3 Satz 1 BauGB in Betracht kommen, sind Prüfung und Ausübung, auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, besonders herausfordernd. Solche Missstände und Mängel liegen bei den genannten Grundstücken vor. Es wird derzeit geprüft, ob ein landeseigenes Wohnungsunternehmen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten als Dritte für die Ausübung des Vorkaufsrechts zur Verfügung stehen kann. Grundsätzlich kann das Vorkaufsrecht allerdings nur dann ausgeübt werden, wenn der Käufer keine Abwendungsvereinbarung mit dem Land Berlin schließt.

Frage 6:

Inwiefern versucht der Senat auch Mieter*innen in der Rigaer Str. 95, 96 und Liebigstr. 14 durch einen Ankauf der Häuser zu unterstützen?

Antwort zu 6:

Bei den genannten Fällen handelt es sich nicht um Vorkaufsrechtsprüffälle nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen wird jedoch ein landeseigenes Wohnungsunternehmen bitten, einen freihändigen Erwerb zu prüfen und ebenfalls die Voraussetzungen für einen wirtschaftlich vertretbaren Erwerb darzulegen. Voraussetzung für diese Ankaufsprüfung durch ein landeseigenes Wohnungsunternehmen ist jedoch neben der Verkaufsbereitschaft der Eigentümerschaft auch die Verfügbarkeit von wirtschaftlichen Verkaufsgrundlagendaten, bestenfalls ein immobilienwirtschaftliches Exposé zu dem Verkaufsobjekt. Diese Unterlagen liegen dem Senat bisher nicht vor.

Frage 7:

Inwiefern stellt der Senat sicher, dass im kommenden Doppelhaushalt ausreichend Mittel für die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB, sowie für die anderen im o.g. Haushaltstitel genannten Zwecke zur Verfügung stehen? Wird es eine weitere Zuführung ans SIWA oder sonstige Aufstockung des Grundstücksankauf-fonds geben und wenn ja, in welchem Umfang?

Antwort zu 7:

Der Entwurf des Doppelhaushalts 2024/25 sieht keine gesonderte Zuführung an das SIWA für die Ausübung von Vorkaufsrechten nach § 24 BauGB bzw. für sonstige Grundstückserwerbe und Kapitalzuführungen an landeseigene Wohnungsunternehmen vor. Unter fachlichen Aspekten kann im Rahmen von Prioritätensetzung und bei Notwendigkeit weiterer Finanzierungszusagen vom zuständigen Ressort über die Bereitstellung von zusätzlichen Mitteln im Rahmen der Haushaltswirtschaft entschieden werden.

Die Mittel des Ankaufsfonds sind prinzipiell nicht für die Ausübung von Vorkaufsrechten vorgesehen.

Frage 8:

Welche weiteren Maßnahmen zur Unterstützung der Bezirke für die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB sind geplant?

Antwort zu 8:

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen steht immer in engem Kontakt mit den Bezirken und unterstützt sie bei den Vorkaufsrechtsprüffällen vielfältig, insbesondere mit juristischer Expertise.

Frage 9:

Welche Bemühungen hat der neue Senat in den ersten 100 Tagen unternommen, um sich für eine Wiedereinführung des Vorkaufsrechts auf Bundesebene einzusetzen? (Bitte detaillierte Auflistung der schriftlichen und mündlichen Kommunikation (Datum, beteiligte Verwaltungen und politische Akteur*innen, Gegenstand)).

Antwort zu 9:

Der Bundesrat hat am 08.04.2022 auf Basis eines Entschließungsantrags des Landes Berlin und der Freien und Hansestadt Hamburg die Bundesregierung aufgefordert, einen Gesetzentwurf in den Bundestag einzubringen, mit dem eine wirksame Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts wieder gewährleistet werden soll. Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen hat zur Thematik das Vorkaufsrechtsänderungsgesetz in die Ressortabstimmung eingebracht. Diese ist weiterhin nicht abgeschlossen.

Ferner hatte Berlin den Entwurf des Vorkaufsrechtsstärkungsgesetzes in den Bundesrat eingebracht (Drucksache 124/21 vom 11.02.2021), um auch bei Share deals (Verkauf von Geschäftsanteilen anstatt des Grundstücks) die Ausübung des Vorkaufsrechts grundsätzlich zu ermöglichen. Der Entwurf wurde an den zuständigen Ausschuss verwiesen, dort aber bisher nicht weiterverfolgt.

Berlin, den 21.08.2023

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen